

社区有机更新规划策略研究 ——以巴黎中心城前扈伊兵营地块为例

Planning Strategy Research on Community Organic Regeneration: A Case Study of Caserne de Reuilly in Central Paris

王鹏凯 江衍睿 刘刚 WANG Pengkai, JIANG Yanrui, LIU Gang

摘要 统筹城市整体发展利益和社区发展需求,注重有机特征的城市更新已经成为一种广泛的学术共识和行动倡议。在实践中,应对社区再发展需求的多任务目标、功能和空间的多类型结果、行动过程的多主体协作共同构成了相关再开发机制的核心,也体现其可操作性。选取前扈伊兵营历史地块的再开发作为当代巴黎城市更新的典型案例,通过还原其更新发展方式,识别主体构成并对模式化的运行机制加以建构,得出对中国城市实施有机更新的规划策略思考。

Abstract Urban regeneration with a focus on organic nature, based on the interests of overall urban areas and local neighborhoods, has become a widespread academic consensus as well as an action initiative. The adaptive development approach is characterized by multi-objectives in response to renewal needs, diverse types of functional spatial outcomes, and multi-actor collaboration. This article presents a case study of the urban redevelopment of the former Caserne de Reuilly in Paris. By examining the development pattern, the inherent actor components and operational mechanisms are identified, which would promote strategic thinking for local urban regeneration.

关键词 有机更新;社区发展;历史保护;功能混合;多主体协作

Key words organic urban regeneration; community development; historic preservation; mixed-use; multi-actor collaboration

文章编号 1673-8985 (2023) 06-0152-06 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j. supr. 20230620

作者简介

王鹏凯

同济大学建筑与城市规划学院

博士研究生

江衍睿

同济大学建筑与城市规划学院

硕士研究生

刘刚(通信作者)

同济大学建筑与城市规划学院

副教授,博士,liugang_tj@126.com

0 引言

当代城市的再发展要求以可持续为目标进行城市管理,过度注重单一主体或单边利益的再开发的做法遭到质疑。城市更新作为“一项广泛牵涉社会各个层面和利益群体的综合性事业”^[1],不能企望单由房地产主导的解决方案来回应都市地区正面临的经济、社会和环境危机^[2]。

兼顾城市整体发展利益和社区发展需求,注重有机特征的城市更新已成为一种广泛的学术共识和行动倡议。以“有机更新”介入我国旧城改造始于1980年代末,首先形成“采用适当规模、合适尺度,依据改造的内容与要求”来处理局部与整体、保护与发展、当下与未来的关系的阐述^[3]。此后,结合城市空间结

构调整、城市生态环境修复、历史文化遗产保护、社区生活条件改善、社会正义与公共安全等多项议题,多要素协同和精细化管理的认识得到深化^[4];基于在地的更新实践探索,从社区自身条件出发来促进社区再发展^[5]。

曾因19世纪剧烈城市改造而闻名的巴黎,在后工业化时代释放中心城资源、顺应需求变化的转型中产生了值得关注的发展经验,实践中表现为应对社区再发展需求的多任务目标、功能和空间的多类型结果,以及行动过程的多主体协作。本文选取前扈伊兵营 (la Caserne de Reuilly) 地块的再开发实践作为呈现当代巴黎城市更新的典型案例,通过还原其更新发展方式,识别主体构成并对模式化的运行机制加以建构,进而得出对中国城市实施

有机更新的规划策略思考。

1 多元目标在巴黎城市更新中的确立

基于连续的公共政策调整与规划演进,当代巴黎的城市更新在不断聚焦社区问题、干预社区发展的过程中实现了由单一目标向多元目标的转变。

作为基本的历史,有计划、有组织的法国城市更新通常出现在人口、政治、经济或技术危机之后的重大转型期内,中央与地方政府利用可操作的法律工具,基于整体规划的都市项目来管理危机和推动转型^[6]。20世纪上半叶,为缓解住房短缺及应对由不卫生街区带来的健康风险,巴黎城市公共部门对内城重点街区进行介入改造^[7]。相似的问题在战后变得严重,于是1950年代末,遵循重建模式的“城市更新”(rénovation urbaine)采纳“雅典宪章”中的现代化原则来改善居住和生活条件,“重塑因缺乏维护和无序建设而衰退的城市中心,使其具有与时代相称的建筑和结构”^[8]。出于对中心疏解的迫切需要及建设成本考虑,内城重建与郊区扩张得到同步推进,在大批中低收入家庭移居城郊大型福利性住区后,成片的内城街坊完成改造。其间,古迹和环境保护部门及持有相同立场的社会公众开始在市区的重建行动中凝聚为一股批判性力量,要求充分评估城市空间的形态设计和新的用途、调和不同阶层之间的关系^[9]。这些反思很快影响到中心城市再发展方式的重塑。

20世纪下半叶,巴黎与其他欧洲大城市一样,城市化活动重心从向外扩张到回归历史市中心城区且关注社区再发展。随着多样更新资源的释放,丰富的空间基础形态与新自由主义下再开发方式的灵活性相结合,为个性化的社区再发展提供了条件;再叠加社会平权意识以及社会骚乱事件的影响,均衡的社会空间结构之于可持续战略的意义愈发得到强调^[10],市中心城老旧建筑成为重要的更新对象。在通过财政补贴帮助业主改善住房舒适度和设施水平的措施后,更多的社会性目标被纳入公共政策与城市项目,试图综合解决建成环境破败、商业

活力下降、贫困人口集中等一系列问题^①。城市更新中逐渐形成基于包容、认同和稳定的社区化发展原则,也促使干预方法更具完整性。

简而言之,在通过快速扩张获取现代化的城市空间后,不平衡的社区发展现实和复杂的发展形势促成了协调多主体发展利益的取向,多元的发展目标在当代巴黎的城市更新行动中得到认可,成为“一种旨在节约空间和能源,复兴衰退城区,增加社会多样性的新的城市发展和运作模式”^[13]。

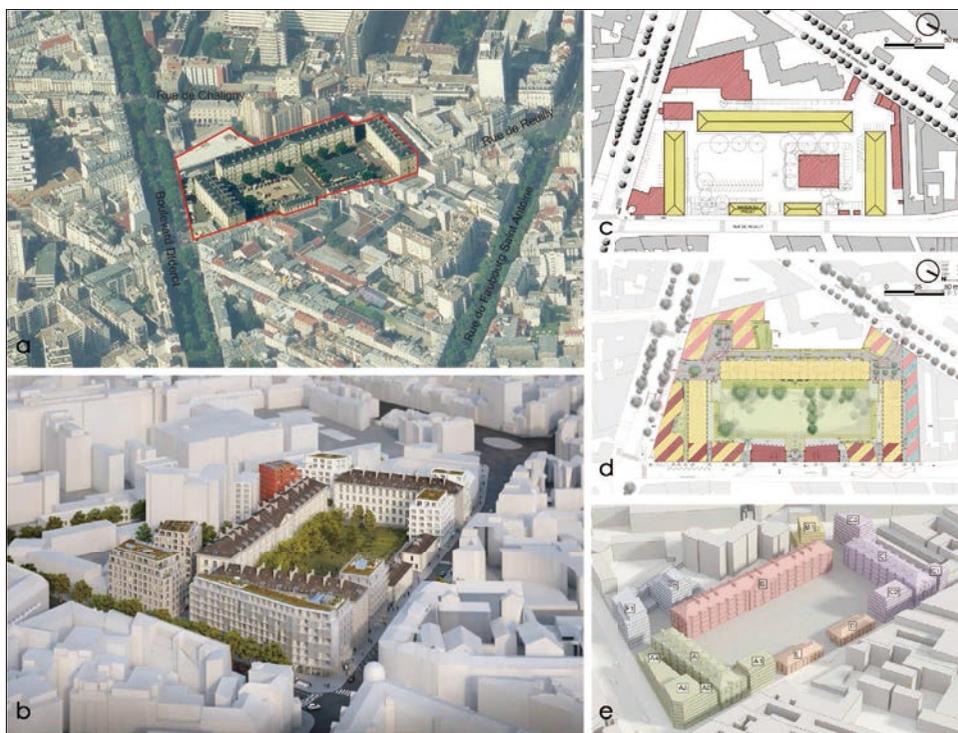
2 前扈伊兵营的再开发:从废弃军营到新兴活力社区

2.1 再开发的实施条件

前扈伊兵营距巴士底广场1.5 km,在持续的城市化进程中保持了极具辨识度的历史空间形态(见图1a)。前扈伊兵营的历史可追溯至路易十四设立的皇家镜面制造厂以及更早

的工人聚居区。该地在19世纪上半叶转让给军方,重建为步兵驻地,又在1848年后的大改造中被旁侧新辟道路切分,形成独立的三角形街坊。地块北端的商住房屋和西南角的消防站于20世纪前陆续建成,西边空地于1970年代由3F不动产公司(Immobilière 3F)进行高层住宅建设。土地切分与邻地开发没有对前扈伊兵营的建筑格局产生过多影响,除后期增建的临时构筑物外(见图1c),3栋主体建筑及其围合而成的“武装广场”未再发生改变。

基于前扈伊兵营所在街区的建成环境分析,可以从城市区位、功能空间、权属关系和规划要求4个方面概括其实施再开发的基本条件:①地处城市核心地段,覆盖有密集的公共交通网络和服务设施,生活便捷,是嵌入既有社区的一块潜在更新资源;②长期用作机构办公场所,用地不大但在相对规整的边界范围内维持了较低的建筑高度和密度,特别



注:图1a为实施更新前的前扈伊兵营,主要建筑旁侧有多处包括平房、仓库、岗亭、车棚在内的临时构筑物,中央院落和南侧空地一直用于车辆停放,连同环绕地块的零星空地和围墙呈现出一派萧条氛围;图1b为更新后与城市环境的形态关系;图1c中以红色和黄色图块分别标识出拆除和保留部分;图1d中以淡黄色表示居住功能,此外暗红色、蓝色和粉色分别表示商业、办公,以及公共服务和配套设施;图1e中区分了保留和新建的建筑体块。

图1 前扈伊兵营城市更新实施前后

Fig.1 Before and after the redevelopment

资料来源:笔者根据参考文献[14-15]改绘。

注释: ① 从明令限制市郊大型居住区的开发建设起,最先推行的政策是通过物质环境修复、补充公共或商业设施来恢复居住地对更多居民的吸引力,如“人居环境与社会生活”行动(Habitat et Vie Sociale, HVS);其后的“城市与邻里社会发展”计划(DSU & DSQ)则更加关注敏感街区贫困人口的日常生活,并积极开展围绕在地居民的社区化工作^[11-12]。

是地块中央的历史性广场,是社区公共空间重构的关键;③土地及其上房屋完全由国家机构持有,权属关系简单清晰;④地方规划文件已对居住为主的功能和容量指标,以及其他常规管控要素给出明确的控制性规定,另因毗邻历史文化地标,须遵从来自历史环境和景观保护部门的意见。

2.2 再开发的事务阶段与行为主体

前扈伊兵营地块的再开发过程分为先期筹划、临时占用和参与式规划、运营管理3个阶段(见表1)。早前的巴黎军事法庭与军人征募中心(TAP & CIRFA)自2010年先后迁出,在巴黎市政府、国家领土团结部和财政部的协调下,国防部将这块约2 hm²的土地及建筑廉价售予巴黎人居(Paris Habitat),后者经授权成为新业主,投入再开发工作。

此后,在为期约两年的临时性使用与参与式规划阶段内,巴黎人居通过组织广泛的社会参与,与多个公共部门反复协商,确定了社区更新方案(见图1b)。自项目启动至2015年施工进场的空关期内,包括从事慈善性服务和救助事业的应急住宿机构(CASP & Emmaüs)、社区活动与艺术文化组织(Gare XP, Alice's garden & Hip-Hop citoyens)、戏剧协会和马戏表演团体(Cirque Romanès & Théâtre Astral)在内的多个社会组织得到驻场委托,将空置房屋用于应急住房援助、公益性和艺术活动场所,吸引了大量的社会关注;同时,以现行城市规划与历史保护要求为前提,巴黎人居在国家建筑师协会(ANABF)的建议和协助下,获得了超过项目备忘录预设的开发指标,又参照与国家储蓄银行(CDC)和城市更新局(ANRU)的协议要求,确定了多类住房和设施供应的具体内容。

前扈伊兵营地块的再开发已于2020年末完工。工程交付后,除一栋居住建筑被国家储蓄银行的下属公司(CDCII)整体收购外,其余住房仍由巴黎人居自持出租;包括餐饮、零售、艺术工作室、社区活动和办公在内的非居住物业,将交由一家专门从事街区商业与地方

贸易振兴的公司(Semaest)运作;以诊所、幼托为主的社区服务设施,连同就业岗位转交区政府,优先分配给社会与经济团结计划中的企业员工和当地居民。

2.3 新兴“花园广场”社区的功能与空间形态

基于旧广场为中心的历史格局,规划选取花园广场(Garden Plaza)的空间模式,通过局部拆除、改造、修复和新增建设相结合的方式打造了一处开放、融合且可持续的都市生活社区。更新后的变化集中在3个方面。

一是开发强度的适度提高。以填充式增建(图1e中的A2-4、B1、C1、C3、F1-2)和保留建筑内部重建(图1e中的A、B、C)为主,以局部改扩建(图1e中的A1、C2、D和E)为辅,在既定建筑高度管控要求下,地块内的总建筑面积增加了约40%。

二是多种功能要素的混合配置(见图1d)。更新后总计增加3类租赁住房共582套,其中有半数属于“社会住房”(logement social),依据政府部门设定的准入要求分配给低收入家庭和学生;另有两成将参照新颁布的“中价租赁住房”(logement locative intermédiaire)标准执行^②,向大都市范围内的中等收入家庭或“关键职员”(keyworkers)开放申请;其余按市场租金水平及相应管控办法用于社会化租赁。按照居住混合策略,面向不同家庭的租赁住房分别对应有差异化的房型、面积和装修标准,且被分置于不同楼栋和楼层。

除住房以外,结合社区配套现状,有针对性地增加了生活服务设施。其中新增专科诊所补齐了本地医疗服务的短板;66个床位的托儿所是巴黎市12区的婴幼儿托管示范项目之一;商业、办公和社区农园的配置则参考了临时占用期内的社会活动经验,以及对街区未来

表1 不同更新阶段内的主要行为主体
Tab.1 Main actors involved in different phases of redevelopment

再开发阶段	参与再开发的主要行为主体	相关再开发事务
P1 先期筹划阶段	中央政府(État)	法律与政策的制定
	巴黎市政府(La ville de Paris)	协调土地流转,推动更新实施
	国家国防部(Ministère des Armées)	原土地和物业所有者
	巴黎人居(Paris Habitat)	更新实施主体
	法兰西信托储蓄银行(CDC)	提供政策性金融支持
	国家城市更新局(ANRU)	统筹推动更新实施,发放政策性补贴
	私营银行(Crédit Mutuel Arkéa)	社会融资
	巴黎人居(Paris Habitat)	更新实施主体
	建筑师协会、城市规划等多个公共职能部门(ANABF, ANRU, ANAH, APUR等)	履行协调多边利益、行政管理职责
	社区居民委员会	
P2 临时占用和参与式规划阶段	(le Conseil de quartier Jardin de Reuilly)	
	社会扶助与应急住宿机构(CASP, Emmaüs)	
	社区活动与艺术文化组织(Gare XP, Alice's garden, HH citoyens)	社会公益活动策划,业态策划与技术咨询,促进公众参与
	戏剧和马戏表演团体(Cirque Romanès, Théâtre Astral)	
	瑟麦斯特(Semaest)	
	邻里农园(Quartier des Maraichers)	
P3 运营管理阶段	规划设计团队(H2O Architectes)	城市设计支持,促进社区参与
	社区居民(résidents)	参与社区规划
	巴黎人居(Paris Habitat)	社会住房租赁运营
	国家银行不动产投资管理公司(CDCII)	市场化住房租赁运营
	瑟麦斯特(Semaest)	商业和办公空间租赁运营
	邻里农园(Quartier des Maraichers)	社区农园经营
	区政府(Mairie du 12e arrondissement)	公共服务设施运营维护
	社区居民委员会和社区居民(le Conseil de quartier Jardin de Reuilly & résidents)	日常使用反馈

资料来源:笔者根据参考文献[14-15]和网络信息制作。

注释: ② 在法国,作为一类住房标准的“中价租赁住房”(logement locative intermédiaire, LLI)可向前追溯至第一次世界大战前后的政策性住房实践。“中价租赁住房”与其他社会住房一样有着明确的可执行定义,但一般不被归于传统“社会住房”的范畴,在日常使用中多用“社会租赁住房”指代,被认定为一种“中间部门”(secteur intermédiaire)的住房产品。

经济前景的评估。

三是高度开放的空间形态。位于地块中央的武装广场被完整保留并改建为一幅近5 000 m²的公共绿地。以其为中心,实现了各类开敞空间和内部通道的有机组织,在打开封闭地块、提高开放性与可达性的同时,优化了边角用地的再开发条件和空间效率,提升了街区空间品质。

3 基于多主体协作的更新实施机制

在前扈伊兵营地块的再开发实践中,再开发主体、社会主体、社区主体和政府公共部门基于各自的发展目标与利益诉求,建立起良性的互惠合作关系,实现了社区有机更新(见图2),“将以非常具体的方式回应各代巴黎人的需求和期望”^③。

3.1 巴黎人居:作为功能性平台的再开发主体

巴黎人居是全法最大的社会住房机构,在巴黎大都市地区参与和开展各类居住、商业和公共设施的开发建设与运营维护^④。其前身是1914年创设的“巴黎市廉价住房公共办事处”(OPHBMVP),在历经多次重组后,其职能范围已从传统的社会住房供给扩展为提供多元的生活服务配套和广泛的社会支持,拥有自主经营和管理权,但仍是政府及其授权机构监管下的公共法人。

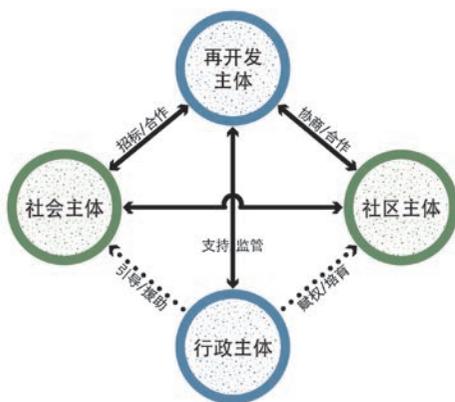


图2 更新行动中的多主体协作关系图示
Fig.2 Diagram of multi-actor collaboration in urban regeneration

资料来源:笔者自绘。

作为再开发的实施主体,巴黎人居将社会团结与可持续的价值观念代入社区更新事务中,积极协调社区内外的不同利益相关群体,促进多类行为主体共同参与,推动更新实施;同时充分利用既有政策支持,拓展业务范围和产品策略,妥善应对市场波动并维持自身财务平衡。总之,“通过构思持续、创新和团结的住房模式来超越自己的使命”^⑤。

在前扈伊兵营地块的更新实践中,巴黎人居在社区层面搭建工作平台,实现了多类型主体间的协同与公共资源的高效配置。经公开协商谈判获得土地和再开发授权后,该机构和多个非营利组织与艺术家团体建立合作关系,举办公益活动;同步汇总城市规划、历史风貌保护、社会住房联盟等部门的意见,招标设计团队,会同区政府、商业运营商、邻里委员会及本地居民一起谋划功能组合,深化编制实施方案。

巴黎人居的存续和多元化发展转型取决于特定的制度安排。一方面,它有资格被授予大量公共援助项目,覆盖了包括项目融资、土地获取、临时占用、规划建设、物业运营在内的所有紧要环节,有利于节约业务成本和扩充增值空间^⑥;另一方面,它须遵守既定程序和管理规章,克服庞大机构运转的公平与效率问题,确保实践中社会责任和公共利益的落实。这些措施以当地的城市更新和住房发展计划为依托,结合空间规划具化为可执行的再开发要求,采取项目备忘的形式,预先对土地交接、投资数额、租赁经营限制、超额收入部分的分配方式加以说明,形成必要的再开发指引。

3.2 非营利组织:连接公众与地方的社会主体

非营利组织在近年兴起的“过渡与参与式都市主义”^[17]中扮演了重要角色,也是活跃在社区更新实践中的重要社会力量。借助他们在专项业务方面的多样积累,灵活利用项目空窗期,促使闲置消极的城市空间以较低成本先行运转起来,同时也将更广泛的社会公众吸纳进来,这样的做法在大巴黎都市区已从倡议和

试点走向模式化的推广应用。

参与前扈伊兵营再开发的非营利组织或团体由不同领域的社会活动家、专业人士和志愿者组成,拥有组织丰富商业、社会和文化活动的经验和能力。他们通过签订协议建立与业主或开发主体的合作关系,获取临时的房屋使用权并承担物业管理责任,策划和筹办包括社会慈善救助、技能培训工坊、都市农园种植、音乐剧和戏剧表演、文化艺术展览、社区体育和亲子游戏在内的诸项活动,吸引和接待了大量的到访游客。

这样一个前置于传统再开发的环节产生了多方面的积极作用:①避免物质环境的进一步衰败,稳定物业价值,为各方利益相关者创造收益;②为多类人群,尤其是低收入家庭和弱势群体,在城市中心的聚集创造条件,减少非正规住宿与其他边缘行为对于社会和环境产生的影响^[18];③收拢活力要素,推进有序的公众参与,稳步提升当地的知名度和吸引力,改变外部的城市印象和接纳度。随着封闭街块的打开及其社会影响力的日渐扩大,本地社区所面临的迫切问题得到深入揭示,同时其未来发展潜力得到重新评估,这进一步推动了项目地块从城市飞地向都市活力节点的转变。

3.3 邻里居民:参与规划编制与实施的社区主体

本地居民是社区更新中不可或缺的利益相关方和行动主体,他们的参与和认同是落实既定发展目标并保障再开发顺利实施的关键。

以完善的社区参与机制为基础,邻里居民在一系列工作营和公开研讨会中的积极活动将社区诉求和敏感问题呈现出来,有助于规避和解决行动方案中的具体分歧。本案例中,再开发主体、当地邻里委员会、基层社区组织和规划设计团队在立项初期便联合辟设了名为“项目之家”(maison du projet)的固定场所,由项目规划师主持召开听证会、公共展览和联合设计工坊,收集当地居民的反馈意见,对包括如何保留和利用开放的公共花园、增辟

注释: ③ 语出凯瑟琳·巴拉蒂-埃尔巴兹(Catherine Baratti-Elbaz),时任巴黎12区区长。

④ 巴黎人居是法国规模最大的社会住房机构,由其所有的12.5万套住房容纳了近1/9的巴黎人。与此同时,它还在巴黎大都市区内拥有相当规模的商业、体育和文化设施、各类机动和非机动停车空间、公共绿地,并承担相应的运营和管理工作。

⑤ 语出巴黎人居现任主席埃里克·普利兹(Eric Pliez):“坚持正确价值观、肩负共同利益的使命,我们通过想象可持续、创新和基于社会团结的住房模式来超越我们的使命。”

⑥ 以项目融资为例,现行政策框架下,法兰西信托储蓄银行会为涉及社会住房的开发或再开发项目提供4类政策性贷款,对应于不同的社会住房业务以及不同类别的开发和再开发主体。作为公共住房机构的巴黎人居有资格开展全部业务,也能申请最全面的资金和管理支持^[16]。此外,还会结合其现金流状况和问题,有针对性地进行不动产管理宽松化等方面的调整。

步行通道的动线组织、专科诊所类别和托儿所规模在内的规划设计内容做出调整。此外,借助社区论坛、社交媒体、电子邮件和24小时热线等多种方式向外界提供及时、透明的政策动态与项目进展情况。

这些举措有助于缓解邻里居民关于过度商业化和租金上涨、公共设施不足、历史风貌破坏、邻里情感难以维系等方面的焦虑。相对于同类再开发项目中“决策和管理不透明”“不重视社区建议”之类的常见批评,该地的社区更新实践从头到尾没有遭遇过集会游行和示威抵制,甚至没有收到任何来自周边居民的法律起诉,“这在巴黎闻所未闻”^[19]。

3.4 政府公共部门:落实多主体协同的行政管理职责

中央和地方政府在开展城市更新行动、加强住房与公共设施供给等相关事务中发挥主导性作用:立足多元目标和体系化发展,不仅出台政策法规,设立专门的职能部门统筹更新事务;也通过多种口径培育和引导不同行为主体的自主发展,鼓励其相互间的竞争与合作。

法律层面关于社会团结与建成环境高质量发展的要求和指导是最上位的。以区域总体规划 and 住房计划为先,从顶层对限定时段内地方市镇须达成的总体目标予以明确,进而结合全面的土地调查与土地动员,融入更具操作性的地方住房计划与用地规划中^⑦,转化为对接实施的数图要件(见图3)^[20]。与此同时,成立城市更新局(ANRU)和公共土地局(如EPFIF)等专职机构,负责制定和执行城市更新计划,投放预算资金,介入建设用地(特别是处于低效使用状态的机构土地)的收储和转让,协调各级政府、多个部门的资源与利益关系,推动更新实施。

凭借因时制宜的政策调整,政府公共部门将多类主体编织在一起并为其相互间的协作赋能,不仅明确指定再开发主体可享有的公共政策支持,还借机扶持社会和社区主体的自我发展,体现为:一方面,重视社会力量在城市更新和社区治理中的正向效用,在专项计划和

其他政策口径(如都市农业)设有补贴外,进一步增加政策倾斜,开放更多的参与机会来支持社会主体的多元发展^⑧;另一方面,为了更好地赋权社区,强化本地居民在城市更新中的主体地位,设定法律专条、在程序和组织上严格保障社区参与,落实由邻里代表组成的工作委员会,确保居民意见能够向外传达并对决策产生影响。

4 对我国城市实施有机更新的规划策略启示

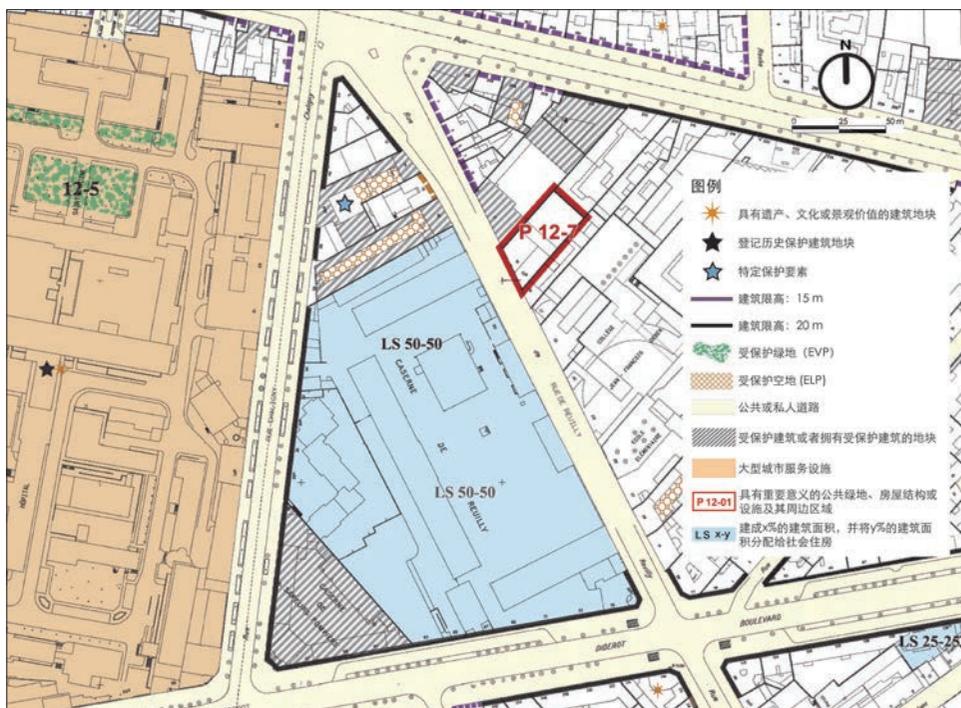
巴黎废弃军营转型为花园广场社区的过程为城市有机更新提供了人、事、物齐备的分析框架。从可实施的角度看,隶属于中央或地方政府的公共部门、作为更新实施平台的巴黎人居、高度社会化的非营利组织以及积极参与规划的本地居民,他们既活跃在不同的实践环节、承担各自责任,也团结在社区工作层面上。新的发展理念和政策意图贯彻到社区有机更

新实践,最终促成更多发展资源的整合及高质量的社区再发展。

当代中国城市正处于发展模式转型的关键阶段,虽然在社会经济状况、土地制度、建成环境特征、更新决策机制等方面与法国城市存在较大差异,但在可持续发展探索中,同样需面对城市快速扩张后的一系列问题,因此其在有机更新本土化实践中的规划策略值得我们学习借鉴。

4.1 统筹多元更新需求,促进多目标规划任务达成

作为实现广泛与长期利益的发展方式,城市更新中的3种需求得到更多重视:发挥生产服务业和文化经济的动力作用、维持社区再发展过程中内部与外部主张的平衡、落实多尺度的空间功能混合与精细化的空间资源利用。这些需求在全球范围的各大城市中以不同方式存在且日益增长。



注:常规管控要素外,蓝色区域内“LS 50-50”意为“执行再开发计划时,有义务实现x%的住房建筑面积,并将y%的建筑面积分配给社会住房”。更细致的住房类型及其各自占比会在项目筹备阶段由开发主体与城市住房、规划等管理部门共同确定。

图3 对接规划实施的城市空间发展管控要件

Fig.3 Urban planning requirements for the site of Caserne de Reuilly

资料来源:法兰西岛城市政务信息网站<https://www.collectivites-locales.gouv.fr/>。

注释: ⑦ 与城市更新相关的制度体系庞大而复杂,其中最为核心的法律法规文件包括:“社会团结与城市更新法”(SRU)、“法兰西岛总体规划”(SDRIF)和“区域住房计划”(SRHH),以及地方性的市镇住房计划(PLH)与土地利用规划(PLU或PLUi)。

⑧ 例如在“重塑巴黎”(Réinventer Paris)这样的市级创新项目中添加招标规则,鼓励再开发主体将基地用于公益性用途,考虑非营利组织的角色和作用,并对开展社会化合作的计划和详细措施加以说明。

城市规划向来被视为公共干预的有力工具,面对复杂的建成环境,人们要求它能充分保证城市再开发的确定性,同时兼顾灵活的使用和容量管理,以适应多变的更新场景。就此而言,当代巴黎的城市更新经验——依托于健全的法规体系,中央政府下属专职机构和管理部门的权责不局限于方针把握和资金供给,还在行动上深度介入土地资产流转、功能要素管控、开发指标调整、资产回购和运营等具体开发事务,提供了一种协调不同层级和不同部门、促进多目标规划任务达成的方法。

4.2 立足社区发展,适配多主体协作的规划机制

社区层面的多主体协作为多元更新目标的实现提供了保障。始于大刀阔斧的旧改,为了处理后工业时代迭出的再发展矛盾,城市有机更新不仅聚焦阶段性重点区域,进一步以社区发展单元作为直接的行动载体,将利益相关者的多主体协作视为最重要的工作机制。

相应的更新实践中,应注重引导多类行为主体积极参与社区规划决策,包括功能性国有企业、社会化服务机构和活动团体,以及基层邻里居民组织,通过增加参与形式和参与内容方面的明确要求,如定期召开项目公开听证会、举办联合设计工作营和公益展览等,鼓励他们在开放的交流与合作中各行所长,实现自身成长和均衡发展。由此衍生出的城市综合收益是多方面的,而如何拓展社会和社区赋能的途径,适配多主体协作的规划机制并完善制度保障,将是一项长期的实验工作。

4.3 尊重历史环境,鼓励混合开放的空间形态设计

在结合城市历史文化保护的社区更新发展中,有历史意义和开放条件的街区中心是非常重要的。以凝聚在地文化认同、汇集社区内部通行路径的共享空间为中心,采用混合功能集群和较高密度的有机形态是被普遍接受的微观空间模式。而强调可识别性、多样性、可渗透性、慢行优先的空间规划设计原则被证明是

提高建成环境品质、精细化利用存量空间资源的关键。

参考文献 References

- [1] 阳建强,杜雁. 城市更新要同时体现市场规律和公共政策属性[J]. 城市规划, 2016, 40(1): 72-74.
YANG Jianqiang, DU Yan. Urban renewal should reflect both the market law and the attribute of public policy[J]. City Planning Review, 2016, 40(1): 72-74.
- [2] ROBERTS P. The evolution, definition and purpose of urban regeneration[M]//ROBERTS P, SYKES H. Urban regeneration: a handbook. London: SAGE Publications Ltd, 2008.
- [3] 吴良镛. 北京旧城与菊儿胡同[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 1994:68.
WU Liangyong. The old city of Beijing and its Ju'er Hutong neighbourhood[M]. Beijing: China Architecture & Building Press, 1994: 68.
- [4] 伍江. 城市有机更新与精细化管理[J]. 时代建筑, 2021, 180(4): 6-11.
WU Jiang. Organic regeneration and elaborated urban management[J]. Time + Architecture, 2021, 180(4): 6-11.
- [5] 黄瓴, 骆骏杭, 沈默予. “资产为基”的城市社区更新规划——以重庆市渝中区为实证[J]. 城市规划学刊, 2022(3): 87-95.
HUANG Ling, LUO Junhang, SHEN Moyu. Planning for asset-based urban community regeneration: a case study of Yuzhong District in Chongqing[J]. Urban Planning Forum, 2022(3): 87-95.
- [6] BADARIOTTI D. Le renouvellement urbain en France: du traitement morphologique à l'intervention sociale[J/OL]. (2006-12-22) [2021-03-14]. <https://shs.hal.science/halshs-00121821/document>.
- [7] 刘健. 注重整体协调的城市更新改造: 法国协议开发区制度在巴黎的实践[J]. 国际城市规划, 2013, 28(6): 57-66.
LIU Jian. Urban renovation through holistic creation in France: the planning mechanism of ZAC and its implementation in Paris[J]. Urban Planning International, 2013, 28(6): 57-66.
- [8] EPSTEIN R. (Dé)politisation d' une politique de peuplement: la rénovation urbaine du XIXe au XXIe siècle[M]//DESAGE F, JOURNEL C M, PALA V S. Le Peuplement Comme Politiques. Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2014.
- [9] BACKOUCHE I. Expertiser la rénovation urbaine[J]. Genèses, 2008, 70(1): 45-65.
- [10] 王一, 张尚武. 法国《社会团结与城市更新法》对中国保障性住房建设的启示[J]. 国际城市规

划, 2015, 30(1): 42-48, 61.

- WANG Yi, ZHANG Shangwu. France SRU Law: experience and lessons for social housing construction in China[J]. Urban Planning International, 2015, 30(1): 42-48, 61.
- [11] 赵明, 弗兰克·舍雷尔. 法国社会住宅政策的演变及其启示[J]. 国际城市规划, 2008, 23(2): 62-66.
ZHAO Ming, SCHERRER F. The transformation of the social housing policy in France and its inspirations[J]. Urban Planning International, 2008, 23(2): 62-66.
 - [12] RésO Villes. PNRU, NPNRU, ANRU? Comprendre les politiques de renouvellement urbain des quartiers prioritaires[EB/OL]. (2019-08-30) [2022-12-17]. <https://www.resovilles.com/pnru-npnru-anru-comprendre-politiques-de-renouvellement-urbain-quartiers-prioritaires/>.
 - [13] JEGOUZO Y. La loi solidarité et renouvellement urbains[J]. L'Actualité juridique. Droit administratif, 2001(1): 9-12.
 - [14] Médiaterre Conseil. Etude d' impact du projet d' aménagement de la Caserne de Reuilly[EB/OL]. [2021-11-17]. <https://api-site.paris.fr/images/73505>.
 - [15] Paris Habitat. La Caserne de Reuilly: un nouveau quartier en plein cœur de Paris[EB/OL]. [2020-10-11]. <https://cdn.paris.fr/paris/2020/09/16/f89ed8d798d703fac0d1e5825b8484d5.pdf>.
 - [16] HAFFNER M E A, HOEKSTRA J, OXLEY M, et al. Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries?[M]. Amsterdam: IOS Press BV, 2009.
 - [17] 保罗·勒克瓦特. 大巴黎都会区的过渡与参与式都市主义[J]. 王恩奇, 译. 城市环境设计, 2017(1): 242-245.
LECROART P. Transitional and participative urbanism in the Paris metropolitan region[J]. WANG Enqi, translate. Urban Environment Design, 2017(1): 242-245.
 - [18] APUR. La ville autrement: initiatives citoyennes, urbanisme temporaire, innovations publiques, plateformes numériques[R/OL]. [2021-10-11]. <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/ville-autrement-initiatives-citoyennes-urbanisme-temporaire-innovations-publiques-plateformes-numeriques#>.
 - [19] DAUPHIN S, SCHWOERER H. Paris Habitat's experience of urban regeneration to create affordable housing[M]//TSENKOVA S. Cities and affordable housing: planning, design and policy nexus. New York: Routledge, 2022.
 - [20] DENIS P, HAUSLER A. Politique de l' Habitat et PLU[R/OL]. [2022-10-07]. https://www.driat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_politique_habitat_plu_septembre_2019.pdf.